

Der Magistrat

Wiesbaden, den 21. ~~Sept.~~^{August} 1962

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Dotzheim südlich der Wiesbadener Straße zwischen der Eisenbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach und der Holzstraße in W. Dotzheim in den Distrikten: "Auf der alten Hohl, Auf der Aulenkaut und Auf dem Annebüsel."

I. Allgemeines :

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Errichtung einer Jugendstrafanstalt auf dem bereits früher von der Justizverwaltung erworbenen Gelände zwischen der Eisenbahn und der Holzstraße. Auch der in absehbarer Zeit geplante Ausbau der Umgehungsstraße W.-Dotzheim war mitbestimmend für die Bearbeitung des Bebauungsplanes, für den die Aufstellung von der Stadtverordnetenversammlung am 25. 1. 1962 (Nr. 15) beschlossen wurde.

II. Geltungsbereich:

Der nach § 9 (5) BBauG vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:

Nordseite der Wiesbadener Straße, Nordostseite der Holzstraße, Nordwestgrenze des Flurstücks 24/2 der Flur 63 und der Südwestseite der Bahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach.

III. Ausweisung der vorbereitenden Bauleitpläne:

Im Flächennutzungsplan und Generalbebauungsplan, die noch nach den Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes aufgestellt wurden, ist das Gelände als Baugebiet (Gemischtes Gebiet) ausgewiesen, wovon der südl. Teil Vorbehaltsfläche für öffentliche Gebäude und Anlagen ist, die im Norden bis zum Flurstück des ehem. Bahnkörpers reicht.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 und der Hess. Bauordnung vom 6. 7. 1957 im allgemeinen sowie die Bestimmungen der Bausatzung der

Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12. 1. 1960 im besonderen, soweit diese nicht durch die Baunutzungsverordnung außer Kraft gesetzt sind.

Nach dem zur Zeit rechtswirksamen Baugebietsplan, der noch nach dem Hess. Aufbaugesetz aufgestellt wurde und dessen Ausweisungen nach § 173 BBauG als Festsetzung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 8 BBauG weitestgehend ist das Gelände als gemischtes Gebiet mit zwei-, teilweise dreigeschossiger, offener Bauweise (Gruppen) mit den Bauklassen B² und B³ ausgewiesen. Die Bauklassen B² und B³ hatten bisher die Ausnutzungsziffer 0,8 bzw. 1,2. Nach den Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 wurden die den Ausnutzungsziffern entsprechenden Geschößflächenzahlen (GFZ) auf 0,7 bzw. 0,9 reduziert.

2. Verkehrsflächen (Aufschließung)

a) Vorhandene bzw. früher festgesetzte Straßen

Das Gelände wird begrenzt im Norden von der Wiesbadener Straße und im Osten von der Holzstraße. Für beide Straßen sind bereits früher Fluchtlinien festgesetzt worden, die beibehalten werden.

Südlich der Wiesbadener Straße ist die Sommerstraße vorhanden, deren Fluchtlinien im östlichen Teil ebenfalls beibehalten werden. Sie wird unterbrochen von der Umgehungsstraße Wiesbaden - Dotzheim und in ihrem westlichen Teil von 8,5 m auf 10,0 m verbreitert.

b) Neue Straßen

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Teilstrecke A-B-C einer geplanten Hauptverkehrsstraße, die von der Wiesbadener Straße aus unter Umgehung des Ortsberinges Dotzheim die Wiesbadener Straße mit der Freudenbergstraße verbinden soll. Die Straße zweigt westlich der Einmündung der Holzstraße von der Wiesbadener Straße ab, verläuft in südwestlicher Richtung und wird an der Eisenbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach unterführt. Für die Fortsetzung der Straße, die das Belzbachtal in einem Bogen durchqueren soll, wird zu gegebener Zeit ein besonderer

Bebauungsplan festgelegt. Der Ausbau ist mit 24 m Breite vorgesehen (Fahrbahn 14 m, beiderseits Mehrzweckspuren je 2 m, Bürgersteige je 3 m). Das Gebiet zwischen der Umgehungsstraße und der im südlichen Plangebiet vorgesehenen Jugendstrafanstalt wird erschlossen durch eine Straße, die von der Holzstraße (Punkt H) in einer Schleife über G und F zur Sommerstraße (Punkt E) führt. Die Geländeunterschiede müssen teils durch Einfüllung, teils durch Abgrabung ausgeglichen werden. Die Straße erhält eine Breite von 9,0 m. Der Ausbau ist mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn mit 1,75 bzw. 1,25 m breiten Gehwegen vorgesehen.

Eine weitere Verkehrsschleife I-K-L-M- soll südlich der Wiesbadener Straße dadurch entstehen, daß das bisherige Ende der Margarethenstraße an die bereits früher festgesetzten Fluchtlinien der alten Sommerstraße angebunden wird. Die neue Strecke erhält eine Breite von 10,0 m.

Zwischen der vorhandenen Sommerstraße und deren Verlängerung jenseits der Umgehungsstraße ist aus kanaltechnischen Gründen eine Wegeverbindung (E-K) festgelegt.

Die innerhalb des Plangebietes früher festgesetzten Fluchtlinien sind blau eingetragen und werden, soweit sie entbehrlich geworden sind aufgehoben.

An den Straßen sind, soweit erforderlich, Vorgärten angeordnet und Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt worden.

3. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Im südl. bzw. westl. Teil des Plangebietes wird eine Vorbehaltsfläche für die Jugendstrafanstalt und für einen städt. Bauhof in Größe von ca. 80.000 qm ausgewiesen. Die bereits aus dem früheren Generalbebauungsplan übernommene Vorbehaltsfläche für die Jugendstrafanstalt wird in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung vergrößert, um nicht nur den geforderten Sicherungstreifen der Jugendstrafanstalt, sondern auch das Gelände nordwestlich davon bis einschl. der Fläche des geplanten städt. - Bauhofes mit einzubeziehen.

Das nördlich der Gefängnismauer als Sicherungstreifen verbleibende Gelände der Jugendstrafanstalt soll evtl. für Wohnungen der Bediensteten der Strafanstalt genutzt werden. Das Gelände südöstlich des städt. Bauhofes ist vorrangig für kleinere Gewerbebetriebe in Aussicht genommen, die von ihren bisherigen Standorten verdrängt werden und das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

4. Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen

Die Stellplätze und Garagen sind innerhalb der einzelnen Baugrundstücke dem Bedarf entsprechend nachzuweisen.

B. Nachrichtliche Ausweisungen

Die Abmessungen der Gebäudegrundrisse sowie die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan gestrichelt eingetragen. Bei den Querprofilen der Straßen handelt es sich um vorl. Angaben, da die endgültige Festlegung bei Bearbeitung der Baupläne durch das Tie. erfolgt.

V. Kanalisation und Versorgung

Das Gelände südwestlich der Holzstraße muß an den vorhandenen Straßenkanal, der im westlichen Teil der Hausener Straße liegt, dann von dieser abbiegt und quer durch das Gelände nach der Fischbacher Straße führt, angeschlossen werden. Durch die neu geplante Straßenführung nördlich der Jugendstrafanstalt wird ein Umbau von ca. 60 m Straßenkanal erforderlich, der z. Zt. mit einem Profil 30/45 cm im Zuge der Holzstraße liegt und auf 40/60cm verstärkt werden muß. Die Baukosten werden vom Tie. auf ca. 15.000 DM geschätzt.

Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

VI. Kosten, die der Stadt voraussichtlich entstehen

Die Kosten für die Freilegung und den Ausbau der neuen Straße E-F-G-H- sowie den Restausbau der Sommerstraße und der Margarethenstraße (Straßenschleife) belaufen sich auf etwa 540.000 DM. Hiervon sind von der Stadt nach § 129 BBauG 10 % zu tragen, das sind etwa 54.000 DM. Der Rest wird zum größten Teil als Erschließungsbeiträge von den Bauinteressenten übernommen.

Die Herstellung der Teilstrecke A-B-C der Umgehungsstraße von der Wiesbadener Straße bis zur Bahnüberführung wird nach überschläglicher Schätzung etwa 600.000 DM und das Unterführungsbauwerk an der Bundesbahnstrecke etwa 500.000 DM kosten. Die endgültige Planung für dieses Bauwerk sowie die Ermittlung der genauen Kosten und deren Verteilung wird zu gegebener Zeit im Benehmen mit der Bundesbahn erfolgen.

Die Herstellung der Kanäle für die innerhalb des Plangebietes neu anzulegenden Straßen von etwa 920 lfd. m wird ein Kostenaufwand von rd. 120.000 DM erfordern. Diese Kosten werden, soweit sie nicht auf die Umgehungsstraße entfallen (45.000 DM) aus dem Gebührenhaushalt des Tie. aufgebracht und gehen zum größten Teil als Kanalanschlußgebühren wieder ein.

Für die Einrichtung des städt. Bauhofes werden etwa 7.200 qm Fläche benötigt, wofür etwa 260.000 DM aufgebracht werden müssen. Die Kosten für die Anlage selbst insbesondere für die Baulichkeiten können erst ermittelt werden, wenn ein Projekt über die Gestaltung der Anlage vorliegt.

VII. Zeichnerische Darstellung des Planes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft, über die Höhenlage der Straßen der Profilplan. Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

gez. Simon

Stadtbaurat